



Stadtplanung

---

## Gartenstadt Östliche Exter-Kolonie I

Rahmenplanung







**Liebe Münchner\*innen,**

die Münchner Gartenstädte haben eine lange Tradition, die bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückreicht und die im 21. Jahrhundert fortgeschrieben werden soll. Mit diesem Flyer möchten wir Ihnen die Entstehungsgeschichte, die Charakteristik und die Qualitäten der Gartenstadt Östliche Exter-Kolonie I näherbringen sowie über die städtebaulichen Ziele für das Gebiet informieren. Der Flyer ersetzt keine Baurechtsberatung, sondern stellt einen allgemeinen Rahmen für die Entwicklung dar.“

Gemeinsam mit den Bürger\*innen und dem Bezirksausschuss vor Ort wurden

die spezifischen Qualitäten entdeckt, intensiv diskutiert und als Ziele für die Entwicklung und den Erhalt des Gartenstadtcharakters herausgearbeitet. Diese Qualitäten und Ziele möchten wir nun allen Interessierten, den Bewohner\*innen der Gartenstädte und all jenen, die vielleicht baulich dort tätig werden wollen, vorstellen.

Gehen Sie mit auf Entdeckungstour und lernen Sie die Eigenarten und Werte dieses Viertels kennen. Ich wünsche Ihnen viel Freude dabei – denn „Ihre“ Gartenstadt Östliche Exter Kolonie I ist ein besonderes Stück München!

*Elisabeth Merk*

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin der  
Landeshauptstadt München



**„Pasinger Gärten“**



Pasing um 1900, Peter Vischer-Str.

**Geschichte**

Das Gebiet umfasst den östlichen Abschnitt der von August Exter im Jahr 1894 gegründeten Villenkolonie Pasing und liegt teilweise im Ensembleschutzgebiet. Grundlage für die bauliche Entwicklung war die im Jahr 1892 eröffnete Bahnlinie von Pasing nach München sowie die Aufhebung der Residenzpflicht für Münchner Beamte. Die bauliche Entwicklung erfolgte von Westen aus – zwischen Würm, Nymphenburger Kanal und Bahnhof. Ziel war, dass das ganze Städtchen ein einziger, grosser, schattiger Garten werde“ (August Exter). Bis Ende der 1970er-Jahre wurden jedoch zwischen Offenbach- und Mendelssohnstraße zwei Quartiere über die geplante Diagonale hinweg entwickelt, sodass diese unterbrochen und in die heutige August-Exter- und Sibeliusstraße geteilt wurde. Durch

diese Unterbrechung und den Bau der Brücke über den Nymphenburger Kanal gewann die Offenbachstraße als Nord-Süd-Verbindung zwischen den Stadtteilen Pasing und Obermenzing zunehmend an Bedeutung. In den 1960er- und 1970er-Jahren wurden einzelne Baukörper größeren Maßstabs mit Eigentumswohnungen in der kleinteiligen Struktur des Untersuchungsgebiets errichtet.

**Charakteristik im Bestand**

August Exter war Projektentwickler, Bauherr, Infrastrukturplaner und Architekt zugleich und entwickelte 120 Gebäude in der Villenkolonie Pasing. Die Gebäude wurden auf die individuellen Ansprüche der Käuferschaft ausgerichtet. Große Villen und freistehende Einfamilienhäuser, umgeben von großen Gärten, aber



Ensemble aus Haus und Garten



Ensemble am Nymphenburger Kanal

auch eng aneinander gebaute Häuser auf kleinen Grundstückspartellen kamen den unterschiedlichen Bedürfnissen entgegen. Sie wurden zu kleinräumigen städtebaulichen Ensembles komponiert, die auch heute noch jeweils für einen Straßenabschnitt oder Teilbereich eines Straßenschnitts stil- und strukturprägend sind. Ziel war eine möglichst große Baufreiheit und dass das Gebiet als ein einziger großer, schattiger Garten diene. Daher weist das Quartier insgesamt eine hohe Varianz auf. Diese Varianz zeigt sich in der Größe der Parzellen, Position der Gebäude, Architektur und auch Freiraumgestaltung.

Das gemeinsame Merkmal sind jedoch die relativ großen Gärten, die auf der Mehrzahl der Grundstücke vorherrschen. In die Quartierstraßen ragt der zum Teil große und alte Baumbestand aus den privaten Gärten herein und prägt so das Ortsbild. Die unterschiedlich tiefen Vorgartenbereiche sowie auch zurückgesetzte Häuser mit straßenseitigen Gärten zeigen ebenfalls die Varianz dieser Gartenstadt. Besondere Qualitäten entstehen, wenn Freiraum und der alte Baumbestand die Bebauung dominieren. Die großen Grundstücke mit ihren vielfältigen Gärten bilden mit den anschließenden Quartieren einen Bereich, der sich positiv auf die Biodiversität und das Lokalklima auswirkt. Insbesondere der historische Teil der Exter-Kolonie westlich der Offenbachstraße hat mit seiner Geschichte für die Identität der ehemals eigenständigen Stadt Pasing eine große Bedeutung.

**Leitmotiv und Ziele**

Vor dem historischen Hintergrund der Siedlung mit den individuellen Gärten und Gebäuden, die sich zu Ensembles zusammenschließen, wurde das Leitbild „Pasinger Gärten“ formuliert. Die vorhandenen Ensembles bilden die charakteristischen Adressen des Quartiers. Große Bäume prägen nicht nur die privaten Gärten, sondern auch den Straßenraum. Sie sollen geschützt, ergänzt und gegebenenfalls ersetzt werden.



Rahmenplan – Auszug



## Empfehlungen der Rahmenplanung

### Garten mit Haus

- Ensemblewirkung der Gärten mit verschiedenen Gebäudestrukturen und -architekturen auf unterschiedlich großen Grundstücken erhalten und weiterentwickeln
- Neubauten an der vorhandenen Struktur orientieren
- Gestaltung und Begrenzung der überbauten Flächen, um große Bäume, eine angemessene Belichtung der Wohnräume und private bzw. gemeinschaftliche Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen
- Unterbauungen, insbesondere für Tiefgaragen, möglichst unterhalb der Gebäude konzentrieren

### Bebauungstiefe

- möglichst geringe Eingriffe in Blockinnenbereiche
- soweit baurechtlich vertretbar, Charakter und Qualität der Gartenlandschaft durch Sicherung eines vorgelagerten Grünraums mit großen Bäumen erhalten

### Freiraumstruktur

- trotz teilweise kleiner Parzellengrößen zusammenhängende und prägende Freiräume so entwickeln, dass übergeordneter Biotopverbund und Klimawirksamkeit der Flächen weiterhin gewährleistet sind
- Großbäume sowohl an Straßen als auch in rückwärtigen Bereichen erhalten und pflanzen

### Qualität der Straßenräume

- Quartierstraßen mit den Kulissen großer Bäume als Gartenstadt im Sinne August Exters stärken (insbesondere in den wichtigen Straßenachsen Mendelssohn-, Sibelius- und Orthstraße)

### Sollten Sie noch weitere Fragen haben, beraten wir Sie gerne.

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Begutachtung West  
Blumenstraße 28b  
80331 München  
Tel.: 089 233-22095  
E-Mail: [plan.ha2-44b@muenchen.de](mailto:plan.ha2-44b@muenchen.de)

**Hinweis:** Die formulierten räumlichen Ziele und Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Einzelfall-Prüfung durch die Lokalbaukommission

### Weitere Informationen

[unter.muenchen.de/gartenstadt](http://unter.muenchen.de/gartenstadt)

Bildnachweis:  
Studio | Stadt | Region, BEM, bgsm  
(Axonometrie), Stadtarchiv München,  
Stefanie Brandt / Peter und der Wolf  
Communications GmbH

Konzept / Gestaltung:  
Peter und der Wolf Communications GmbH

Druck: Stadtkanzlei



[muenchen.de/plan](http://muenchen.de/plan)